

Plan Local d'Urbanisme

Commune
de **Meursac**

PIÈCE N° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	8 avril 2015	27 novembre 2018	24 septembre 2019
Modification Simplifiée n°1	13 octobre 2020	-	25 mai 2021
Modification Simplifiée n°2	25 mai 2021	-	13 septembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire,

CHATELIER Jean-Michel



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » qui leur avait octroyé un caractère facultatif.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle, qui se trouve confortée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 ainsi que le décret du 28 décembre 2015.

Les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville...).

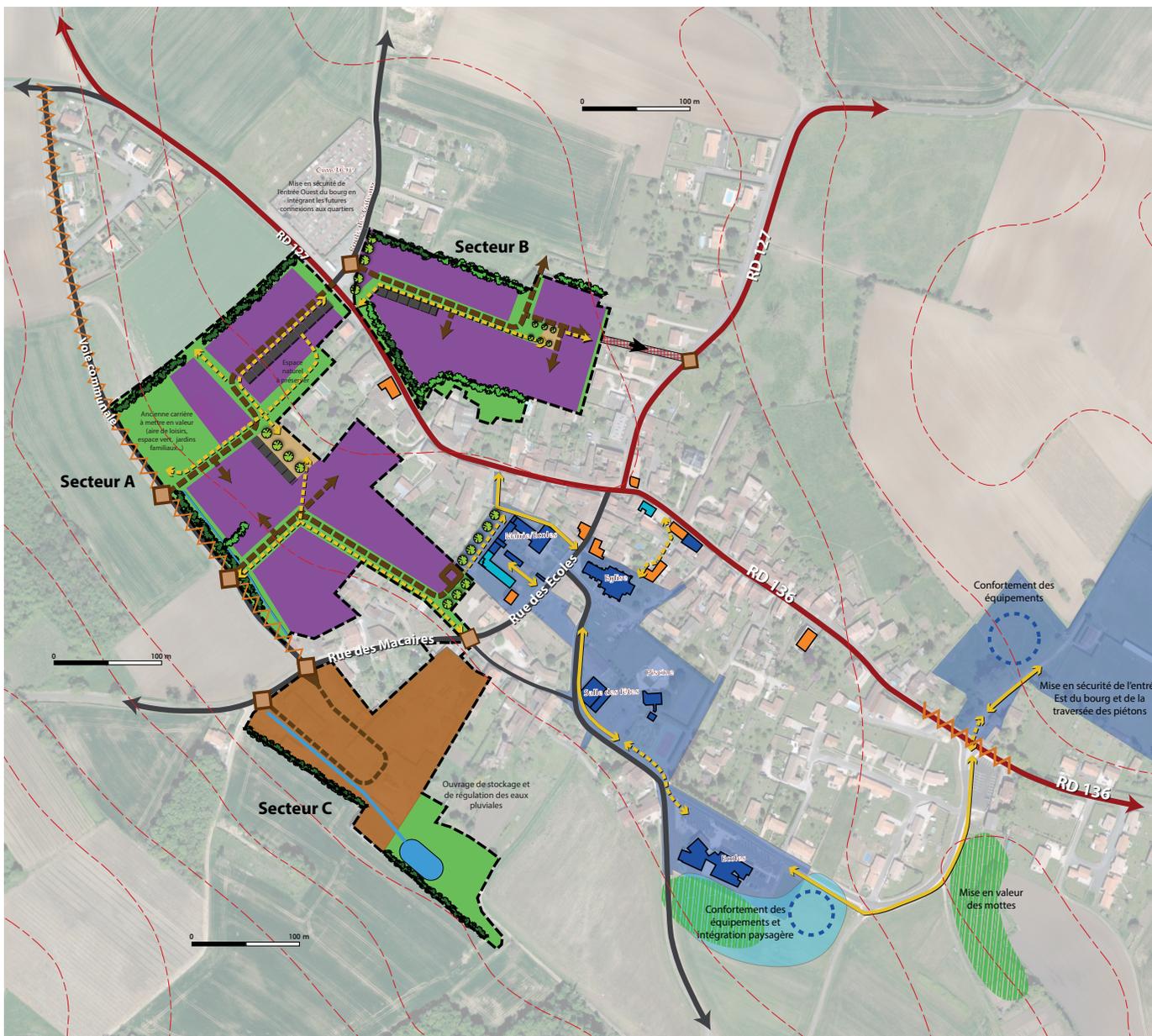
Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative sur la commune font l'objet de principes d'aménagement au travers des OAP.

Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais de ces documents, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation en déclinent en deux types :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation de « secteur »**, désignant les principaux secteurs de développement résidentiel du bourg, qui s'inscrivent dans son prolongement Nord-Ouest et se connectent à son centre ancien. Leurs emprises sont aptes à recevoir de nouveaux quartiers, devant constituer de véritables « greffes » urbaines pour l'avenir.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques »**, dont la mise en œuvre s'opérera de façon transversale à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement au sein des zones 1AU et U, parallèlement aux OAP de secteur lorsqu'elles existent.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent, par un rapport de compatibilité, à tous travaux et opérations, en application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.



LEGENDE

Le contexte urbain

- Secteur d'équipements collectifs
- Commerces et services
- Voie routière principale
- Voie routière secondaire
- Voie douce existante

Les objectifs d'aménagement du bourg

- Créer de nouveaux quartiers d'habitat
- Requalifier et développer certaines activités économiques
- Principe de voirie traversante à créer
- Connexion nouvelle au réseau viarie à créer
- Aménagement de carrefour à créer
- Sens unique à créer
- Voirie et réseaux à conforter et sécuriser
- Voie douce à créer
- Entrée de bourg à valoriser
- Ouverture paysagère à préserver
- Espaces publics végétalisés à créer pour la valorisation des paysages, la régulation des eaux et la protection de la biodiversité
- Espaces publics de type places à créer
- Emprises d'intérêt général, nécessaires à la création d'accès et à des aménagements de sécurité publique par la collectivité
- Obligation d'implantation des constructions au plus proche de l'espace public
- Plantations à préserver
- Plantations à créer

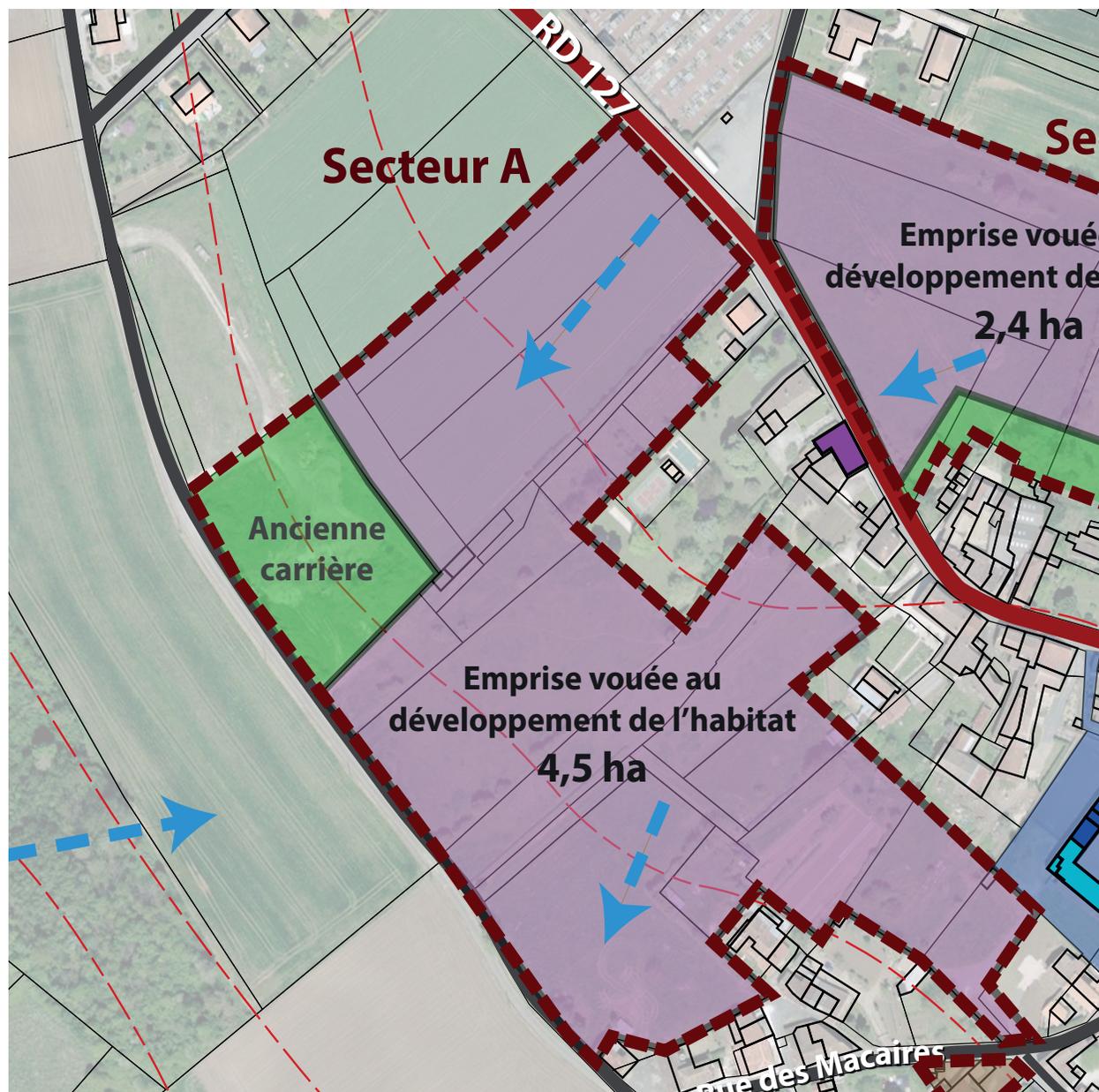
Trois secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. **Les secteurs A et B correspondent à des emprises destinées à l'urbanisation. Leur vocation est de recevoir des quartiers mixtes à dominante d'habitat.**

Le découpage des secteurs permet de connecter les futurs quartiers au centre bourg. Ces réserves recouvrent ainsi une part de réinvestissement urbain. Elles se déploient sur la frange Nord-Ouest du bourg de part et d'autre de la RD 127. Ces extensions urbaines concernent ainsi une des principales entrées du bourg.

La commune de Meursac, étant définie comme un pôle de proximité au sein du SCOT du Pays de Saintonge Romane, ambitionne la mise en œuvre de programmes mixtes et qualitatifs. Il s'agit d'assurer l'intégration paysagère et environnementale des futures opérations et permettre la consolidation des fonctionnalités urbaines du bourg.

Le secteur C concerne un espace à requalifier qui correspond aujourd'hui à une activité de transformation de bois (scierie). Celle-ci n'a pas vocation à se pérenniser sur le site. Il s'agit donc de favoriser son réinvestissement tout en maintenant sa vocation d'activités économiques. Ainsi, ce secteur est destinée à l'accueil d'activités artisanales qui devront être compatibles avec le caractère résidentiel du bourg.

Les écoulements pluviaux ne génèrent pas de contraintes particulières sur les secteurs voués au développement de l'habitat. En revanche, le secteur C recouvre une emprise constituant le réceptacle des eaux de ruissellement provenant du versant Sud-Ouest. Des mesures de limitation des risques d'inondation s'avèrent nécessaires pour ce secteur.



Etat initial du site et ses enjeux

1. Contexte environnemental et paysager

Ce secteur de projet est en partie imbriqué avec le tissu urbain de la frange Ouest du bourg. Celle-ci se caractérise par la présence des anciennes écoles reconverties en salles associatives. Le site est délimité au Nord-Est par la RD 127, au Sud-Ouest par une voie communale et la rue des Macquaires. Le site s'inscrit dans les paysages de l'entrée Ouest du bourg. La gestion d'une nouvelle frange urbaine s'avère stratégique sur ce secteur.

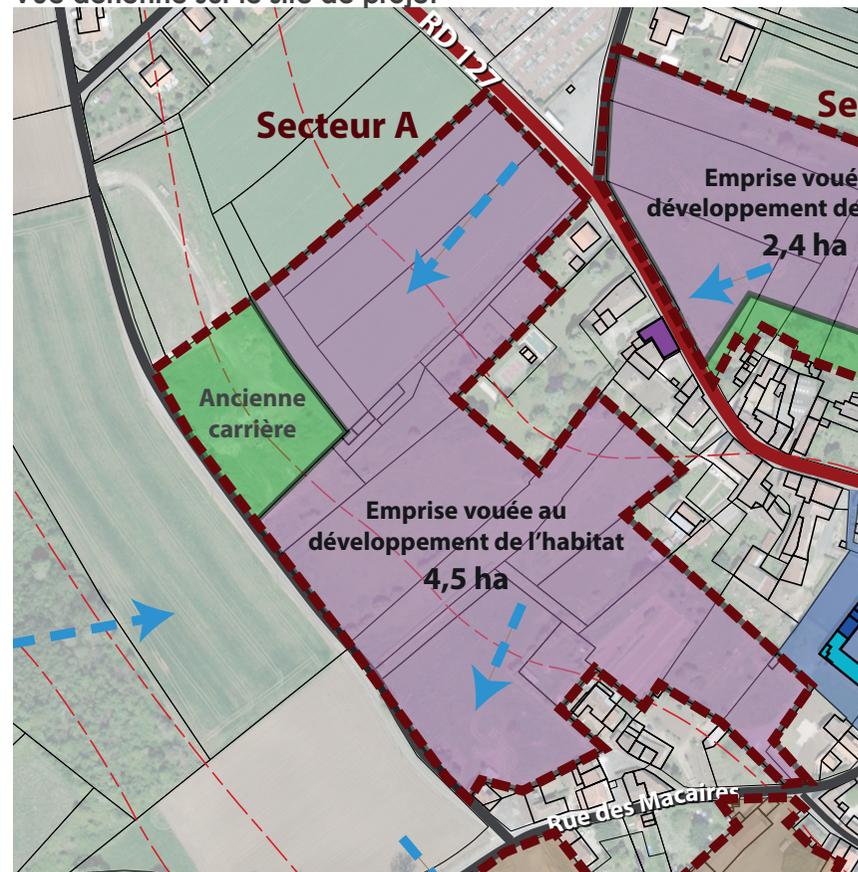
Ce secteur échappe à des contraintes environnementales majeures. Aucune contrainte n'est à relever sur le plan de la gestion des eaux de ruissellement. Toutefois, un équipement de type noue de régulation sera à créer à l'échelle de la future opération. Le site adopte un pendage naturel Nord-Est/Sud-Ouest. En outre, il jouxte l'emprise d'une ancienne carrière en limite Sud-Ouest qui pourrait se voir affectée à des fonctions récréatives, d'espace végétalisé, de jardinage ou encore à la régulation des eaux pluviales.

2. Contexte fonctionnel et urbain

Le site se connecte à un contexte d'habitat ancien et concerne un parcellaire relativement morcelé. Il dispose de plusieurs accès possibles ; depuis la Rue des Macquaires au cœur du bourg, la RD 127 en limite Nord-Est et une voie communale en limite Sud-Ouest. Cette dernière fera l'objet d'un élargissement et la commune prévoit l'extension de son réseau d'assainissement collectif le long de cette voie. Cette extension permettra la desserte du lotissement qui se détache sur le côté Ouest du bourg ainsi qu'une opération en cours. Ce renforcement des réseaux sera mis à profit pour les futures opérations. Dans un souci de sécurité d'accès au futur quartier et de fonctionnalité, le nombre de connexions, en particulier sur la RD 127, sera limité.

Concernant la forme urbaine, une certaine densité des formes bâties sera à rechercher afin d'assurer une continuité urbaine cohérente avec le bourg. Dans cet esprit, l'opération devra encourager des implantations favorables des constructions au regard de l'espace public et de l'ensoleillement.

Vue aérienne sur le site de projet



Etat des contraintes d'aménagement du site

Desserte	■	Le site bénéficie de plusieurs dessertes, s'agissant de la RD 127, de la rue des Macquaires et de la voie communale au Sud, cette dernière nécessitant d'être renforcée
Assainissement	■	Le site disposera d'une desserte par l'assainissement collectif équipant actuellement le bourg, dont la station d'épuration dispose de capacités résiduelles suffisantes
Défense incendie	■	Deux équipements de défense incendie de type PI 100 se situent à proximité du site (RD 127, lotissement la Vigneraie)

Orientations graphiques

- ❶ Desservir le quartier depuis la RD 127 au Nord et la voie communale en limite Sud-Ouest afin de créer des voies traversantes. L'accès à partir de la rue des Macquaires sera réservé aux piétons en raison de son emprise limitée.
- ❷ Favoriser la mixité et la diversité des logements à partir de certains principes de densité :
 - Une densité importante pourra par l'implantation de certaines constructions au plus proche de la voie.
 - Il sera proposé un découpage parcellaire et des implantations bâties favorables aux apports solaires pour l'habitat.
- ❸ Conférer une identité au quartier en créant des « espaces publics structurants ». Il s'agit de réserver une emprise au sein de l'opération assurant diverse fonctions (espace public, aire de jeux...).
- ❹ Planter des haies champêtres afin de protéger le quartier des vents dominants et d'assurer des transitions paysagères.
- ❺ Aménager des voies douces et ménager des espaces publics végétalisés utiles à la gestion des eaux pluviales.
- ❻ Valoriser le sur le site de l'ancienne carrière par la création d'accès sur un site pouvant recouvrir à terme diverses fonctions.



Orientations écrites

→ Des principes de circulation cohérents

Le futur quartier d'habitat sera structuré à partir de voies traversantes assurant des liaisons confortables et sécurisantes entre la RD 127 et la voie communale côté Sud.

Les points de connexions sur les rues seront mutualisés afin de présenter un fonctionnement sécurisé.

→ Des principes de composition urbaine

La future opération devra présenter des formes urbaines de densités variables. Pour les parcelles desservies par le Nord, la construction sera implantée au plus proche de l'espace public afin de favoriser les apports solaires dans l'habitat.

Toutefois des possibilités de légers décrochements seront autorisés pour rompre un effet trop linéaire.

La densité des constructions devra s'exprimer par des principes de mitoyenneté et de hauteur, dans les limites fixées par le règlement.

→ Un espace public fonctionnel, contribuant au cadre de vie

Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération par le biais de plantations.

Les espaces dédiés à la régulation des eaux pluviales seront aménagés de manière à ce qu'ils participent à la mise en valeur des espaces publics.

Le cœur de l'opération sera marqué par une ou des placettes publiques contribuant à la qualité du cadre de vie des futurs quartiers. Ces espaces structurants au sein des futurs quartiers marqueront leur organisation générale.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

	Surface (ha)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire (m ²)	Voies, espaces communs
Secteur A	4,5	60	400 - 800	20 %

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. Le schéma s'adaptera aux exigences de gestion des eaux pluviales, qu'il convient de préciser par une étude complémentaire. Les connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectées.

Principe d'un habitat dense, en front de rue



Etat initial du site et ses enjeux

1. Contexte environnemental et paysager

Ce secteur est actuellement occupé en prairie agricole. Il s'inscrit toutefois dans le prolongement Nord du centre-bourg et permet de rattacher des constructions diffuses présentes aux abords du cimetière.

Le site échappe à des contraintes environnementales majeures. Il marque toutefois l'entrée Ouest du bourg et se place au contact d'espaces agricoles côté Nord. Le projet devra par conséquent définir des mesures d'intégration paysagère adaptées.

En outre, ce secteur réservera des emprises suffisantes pour permettre la gestion des eaux pluviales.

2. Contexte fonctionnel et urbain

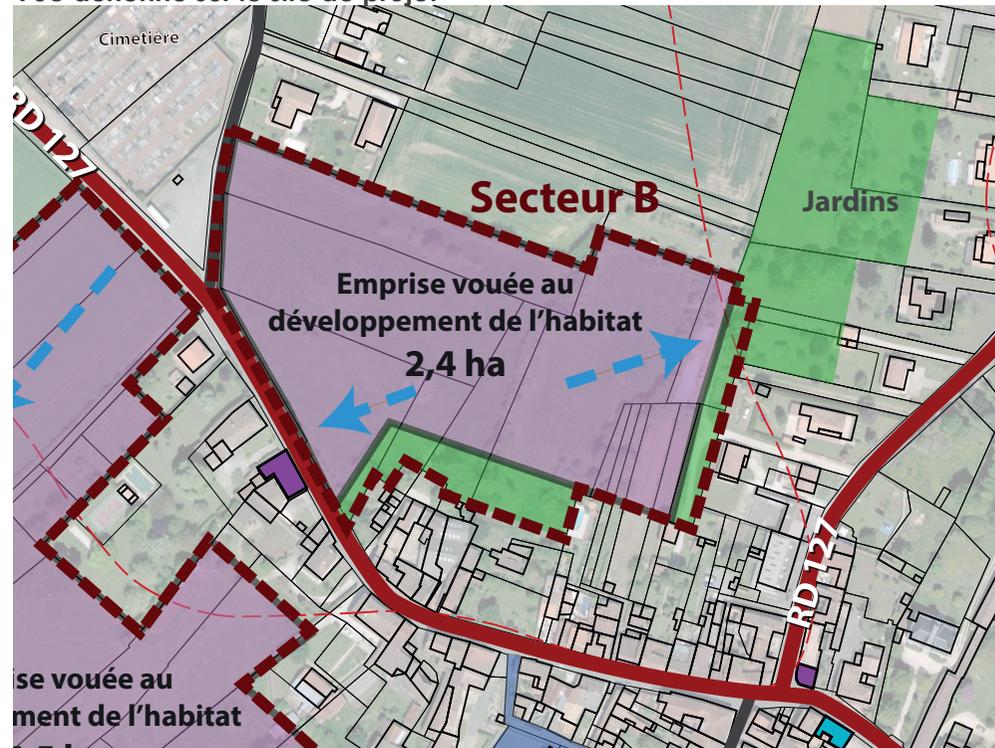
Le site dispose d'une desserte principale le long de la RD 127 et de son carrefour avec la rue du cimetière. La requalification de cet espace est en cours de réflexion conjointe par la commune et le Conseil Départemental. Il apparaît judicieux d'envisager des débouchés sur la RD 127 côté Est, à travers un tissu urbain distendu dont il s'agit de penser la restructuration.

La future opération a vocation à développer l'habitat dans la proximité immédiate du centre bourg.

Sur le plan urbain, cette future opération suscite l'opportunité d'introduire des formes d'habitat en cohérence avec le tissu bâti ancien et aptes à rattacher des extensions récentes diffuses.

Rappelons que le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif du bourg. On relève également la présence des réseaux d'alimentation en eau potable et électrique au contact du site de projet.

Vue aérienne sur le site de projet

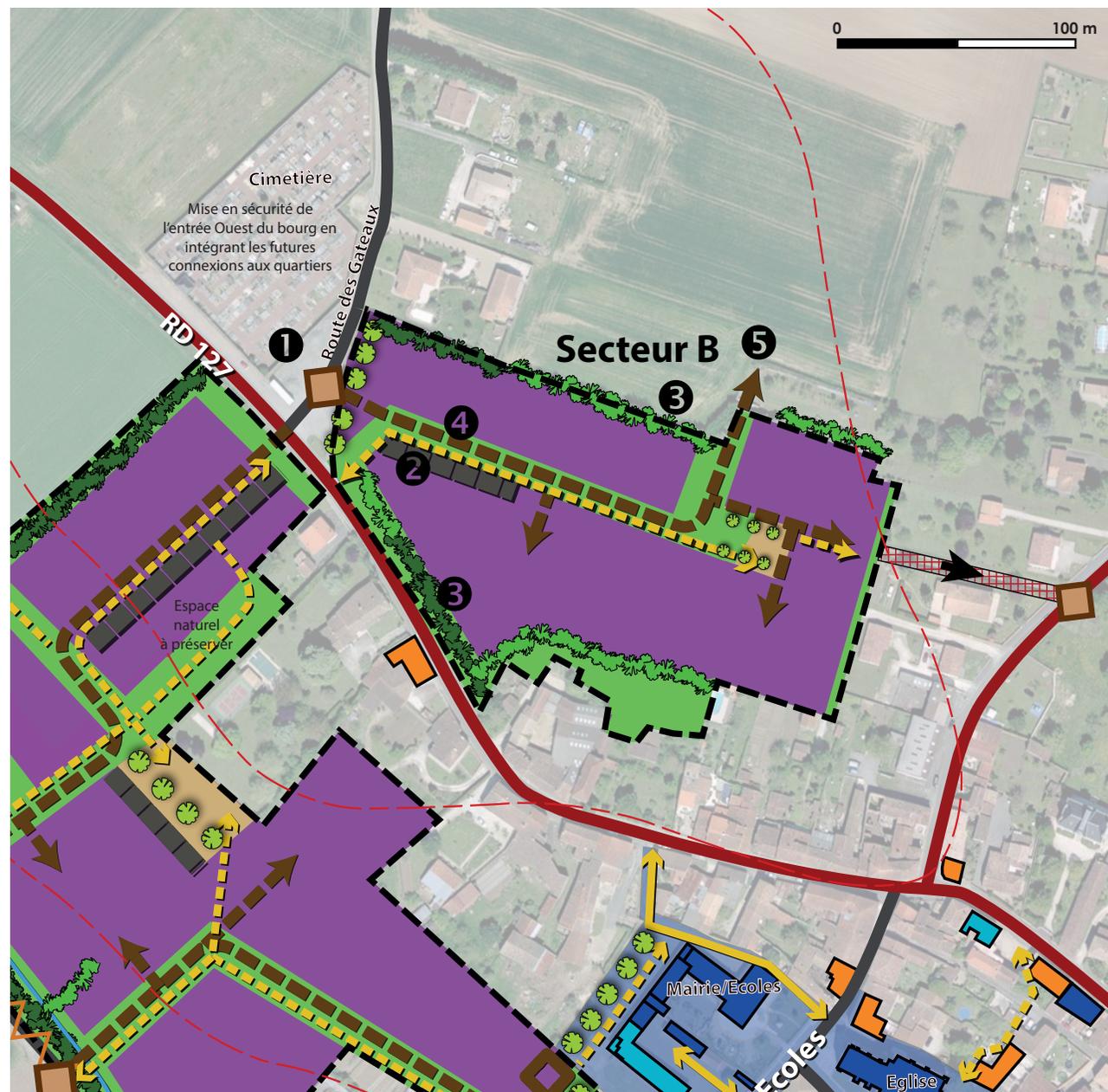


Etat des contraintes d'aménagement du site

Desserte	■	Le site bénéficie d'une desserte par la RD 127
Assainissement	■	Le site disposera d'une desserte par l'assainissement collectif équipant actuellement le bourg, dont la station d'épuration dispose de capacités résiduelles suffisantes
Défense incendie	■	Un équipement de défense incendie de type PI 100 se situe à proximité du site (RD 127)

Orientations graphiques

- ❶ Desservir le quartier depuis la route des Gateaux. Il s'agit dans le même temps d'aménager une frange végétale destinée à matérialiser l'entrée sur un nouveau quartier et plus largement sur le bourg.
- ❷ Favoriser la mixité et la diversité des logements à partir de certains principes de densité :
 - Une densité importante pourra par l'implantation de certaines constructions au plus proche de la voie.
 - Il sera proposé un découpage parcellaire et des implantations bâties favorables aux apports solaires pour l'habitat.
- ❸ Planter des haies champêtres et préserver au maximum la trame des plantations existantes afin de protéger le quartier des vents dominants et afin de répondre à des exigences d'intégration paysagère.
- ❹ Aménager des voies douces et ménager des espaces publics végétalisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- ❺ Maintenir une ouverture en limite Nord afin de permettre un éventuel aménagement ultérieur des terrains voisins.



Orientations écrites

→ Des principes de circulation cohérents

La future opération d'habitat sera structurée autour d'une voie principale traversante assurant la liaison Est-Ouest. Dans le cas d'opérations ne couvrant que partiellement l'emprise du secteur, les voies se termineront provisoirement par une aire de retournement des véhicules et assureront la possibilité de desserte du reste de la zone et de bouclage.

Le dimensionnement des voies devra être adapté au nombre d'habitations à desservir. L'aménageur peut opter pour la création d'un sens unique visant à garantir des connexions sécurisées aux voies existantes.

→ Des principes de composition urbaine

La future opération devra présenter des formes urbaines d'une certaine densité. Pour les parcelles desservies par le Nord, la construction sera implantée au plus proche de la voie principale afin de favoriser les apports solaires dans l'habitat.

Toutefois des possibilités de légers décrochements seront autorisés pour rompre un effet trop linéaire.

La densité des constructions devra s'exprimer par des principes de mi-yenneté et de hauteur, dans les limites fixées par le règlement.

→ Un espace public fonctionnel, contribuant au cadre de vie

Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération par le biais de plantations.

Des surfaces dédiées à la régulation des eaux pluviales seront aménagées. Elles devront favoriser la résorption naturelle des eaux par infiltration, en assurant un stockage temporaire au préalable selon l'importance des fux.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

	Surface (ha)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire (m ²)	Voies, espaces communs
Secteur B	2,4	30	400 - 800	20 %

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. Le schéma s'adaptera aux exigences de gestion des eaux pluviales, qu'il convient de préciser par une étude complémentaire. Les connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectées.

Principe d'un habitat dense, en front de rue



Etat initial du site et ses enjeux

1. Contexte général

Ce secteur à requalifier est actuellement occupé par une scierie qui n'a pas vocation à se pérenniser sur un espace au contact immédiat du bourg. Le site bénéficie de deux accès par la rue des Macquaires, voie se rattachant au réseau des voies du centre-bourg.

L'enjeu pour ce site est de mettre en œuvre un projet de requalification et de réduire ses nuisances notamment sonores, sur l'habitat du bourg.

L'objectif à terme pour ce site est de conserver sa vocation économique afin d'accueillir des activités artisanales compatibles avec la vocation résidentielle du bourg.

2. Contexte environnemental et paysager

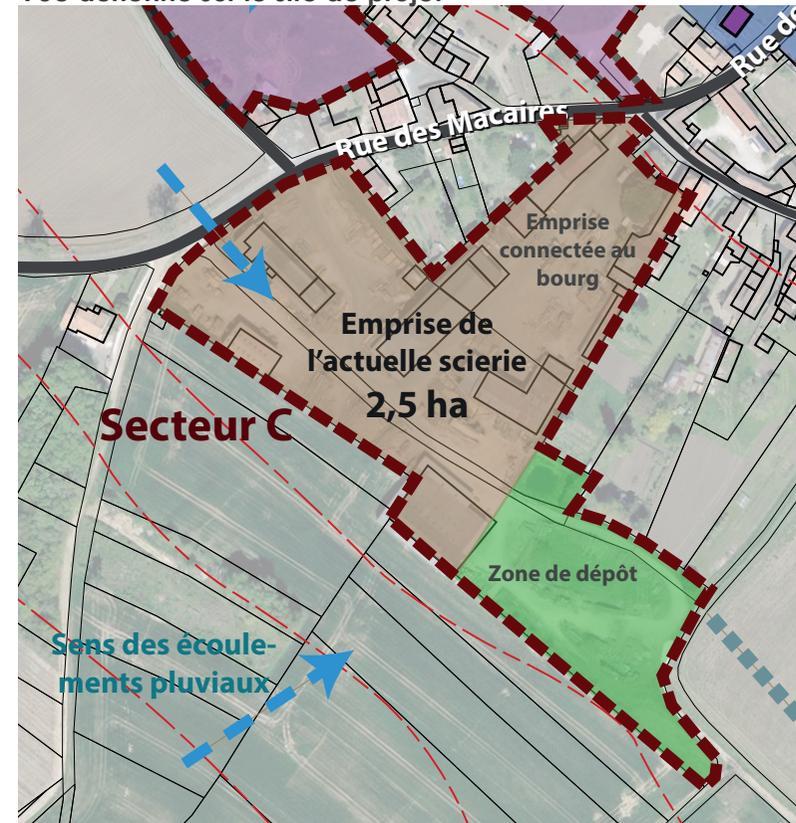
Le site, se trouvant dans un état artificiel, échappe à des contraintes environnementales majeures.

Concernant les écoulements pluviaux, ceux-ci s'avèrent particulièrement importants sur le secteur du fait des ruissellements cumulés en provenance de la rue des Macquaires et du versant Sud-Ouest. L'enjeu est de concilier un projet de requalification avec une gestion cohérente des eaux pluviales. Précisons que le site bénéficie d'un exutoire de capacité limitée impliquant de réserver des surfaces nécessaires au stockage et à la régulation des eaux de ruissellement.

3. Contexte fonctionnel et urbain

Le site bénéficiera en outre des prévisions de renforcement de la voie communale (côté Nord-Ouest) qui offrira ainsi une alternative à la desserte du site par le centre bourg. Il pourra en outre bénéficier de l'extension du réseau d'assainissement collectif.

Vue aérienne sur le site de projet

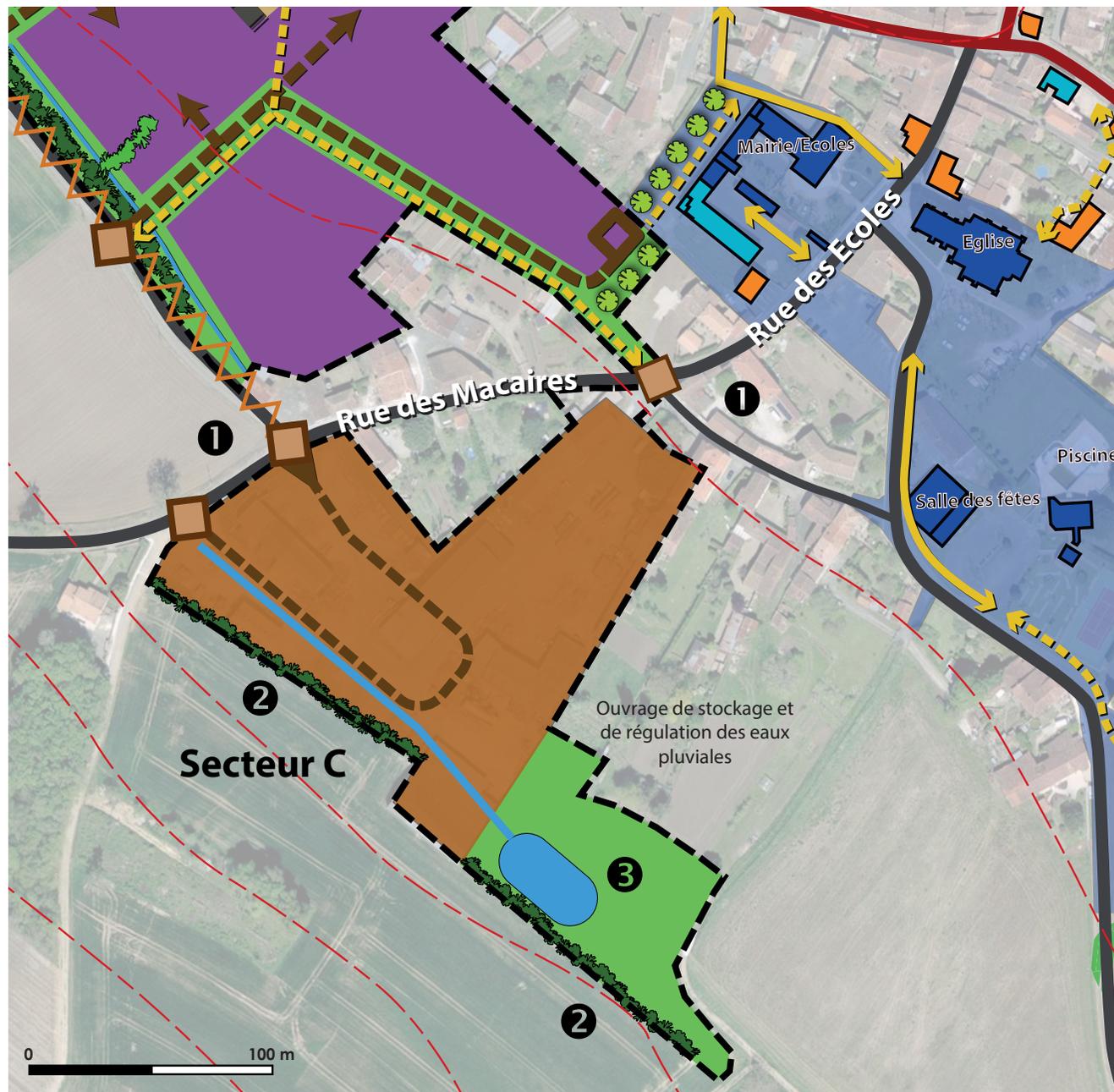


Etat des contraintes d'aménagement du site

Desserte		Le site bénéficie d'une desserte par la rue des Macquaires et une seconde voie communale au Sud cette dernière nécessitant d'être renforcée
Assainissement		Le site disposera d'une desserte par l'assainissement collectif équipant actuellement le bourg, dont la station d'épuration dispose de capacités résiduelles suffisantes
Défense incendie		Un équipement de défense incendie de type PI 100 se situe au niveau de la RD 127. Le SDIS doit se prononcer sur l'opportunité de renforcer ce réseau au vu de la destination du site.

Orientations graphiques

- ❶ Mettre à profit des conditions d'accès bien dimensionnées et sécurisées s'appuyant sur la rue des Macquaires et valoriser la desserte en réseaux du site.
- ❷ Renforcer les dispositifs d'intégration paysagère à travers la plantation de haies sur la frange Sud du site. Les haies de type champêtres constituées d'essences locales sont à favoriser.
- ❸ Renforcer le dispositif de gestion et de régulation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération afin de conférer au site une plus-value paysagère.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques », prévues par le Code de l'Urbanisme, disposent de la même portée réglementaire que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur des zones ou secteurs à caractère constructible. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques déclinées ci-après devront être mises en œuvre à l'occasion de tout projet d'aménagement portant sur les zones 1AU ainsi que les secteurs de la zone U, parallèlement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles lorsqu'elles existent, sur le principe de la compatibilité.**

Création et organisation des voies de desserte

- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. **Les impasses et « raquettes » de retournement seront interdites, sauf en cas de justifications démontrant l'absence d'alternatives techniquement et financièrement acceptables.** Le piéton et le cycliste devront être favorisés dans l'espace public via des la création de cheminements sécurisés, suivants les orientations graphiques retenues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Ces derniers devront permettre la desserte interne de chaque secteur de projet et opérer des liaisons avec les équipements publics environnants.
- Les voies de dessertes seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...). Elles ne devront pas engendrer de ruissellement pluvial sur les fonds inférieurs, excepté s'il s'agit de rejets maîtrisés, conformes aux normes en vigueur.
- Les stationnements seront regroupés au niveau de petites placettes internes ou alternativement, seront implantés aux entrées de quartier. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces importantes d'espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol à l'aide de matériaux adaptés au site. On privilégiera des matériaux poreux, permettant de résorber les ruissellements pluviaux par infiltration.

Intégration du projet à l'environnement

- L'aménageur devra s'imprégner de « l'esprit du site » et de son contexte architectural et paysager. Les projets d'aménagement devront notamment respecter le caractère de la commune et préserver les éléments d'identité et de qualité paysagère du site (masses végétales, patrimoine architectural...).
- L'aménageur sera tenu de préserver au maximum le végétal (arbres, haies) présent sur le site pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères du site, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité dans le site à son état aménagé. A cet effet, les espèces végétales utilisées pour l'aménagement du site seront locales, adaptées aux conditions naturelles et du climat.
- Chaque projet d'aménagement devra prendre en compte l'exposition du site par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle et les covisibilités éventuelles avec des éléments bâtis patrimoniaux, ainsi que le sens des vents dominants. L'aménageur devra définir les modalités de transition paysagère entre les futurs aménagements et l'espace agricole environnant en s'appuyant sur la création de haies et d'espaces naturels de frange.

Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

- L'organisation générale de chaque projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs vis-à-vis de pollutions diffuses.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par l'aménageur devront être appréhendés comme des composantes du projet d'aménagement à part entière (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...).
- Les matériaux de revêtement utilisés dans l'aménagement de la voirie devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser tant que possible l'infiltration des eaux pluviales.

Mixité sociale et organisation du « vivre-ensemble »

- La municipalité compétente pourra exiger que chaque projet d'aménagement soit structuré par des espaces publics centraux, valorisant le « vivre-ensemble » au sein des nouveaux quartiers d'habitat et d'activités économiques (places publiques, jardins publics, aires de jeux pour enfants, équipements de loisirs...). Il s'agit de promouvoir le lien social au bénéfice du cadre de vie.
- Chaque projet d'aménagement à vocation résidentielle devra favoriser autant que possible une offre en logements plurielle correspondant à la diversité des besoins des ménages susceptibles d'habiter le territoire (couples avec enfants, personnes seules, familles mono-parentales, faibles revenus...).

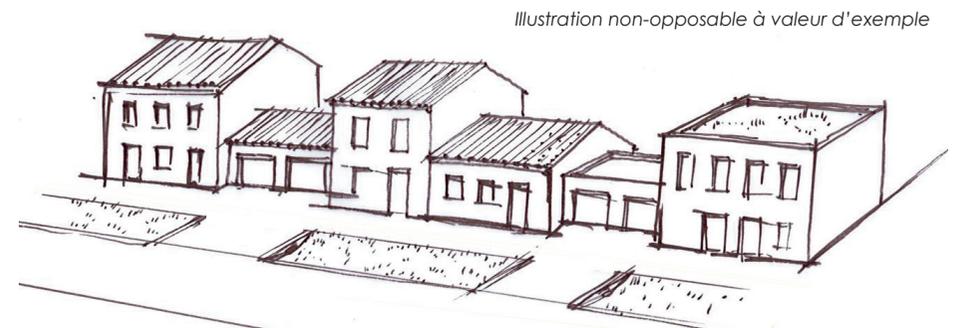
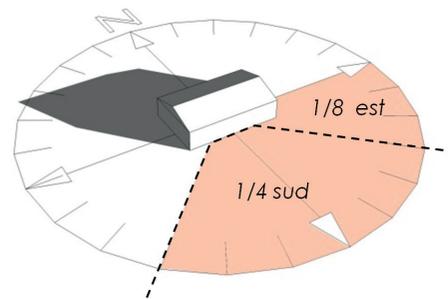
Formes et composition urbaine

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines. Les fortes densités bâties devront principalement se répartir autour des espaces publics centraux. Des alignements et des continuités bâties pourront être imposés selon le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, tandis que les hauteurs bâties seront cohérentes avec les formes de l'habitat environnant.

Favoriser un habitat économe en espace

Des parcelles « en lanière », des maisons implantées à l'alignement de l'espace public et/ou en mitoyenneté, des constructions à étage conformément à l'image des bourgs et des cœurs de ville anciens...

Des formes à la fois plus économes en espace et réduisant la demande énergétique.



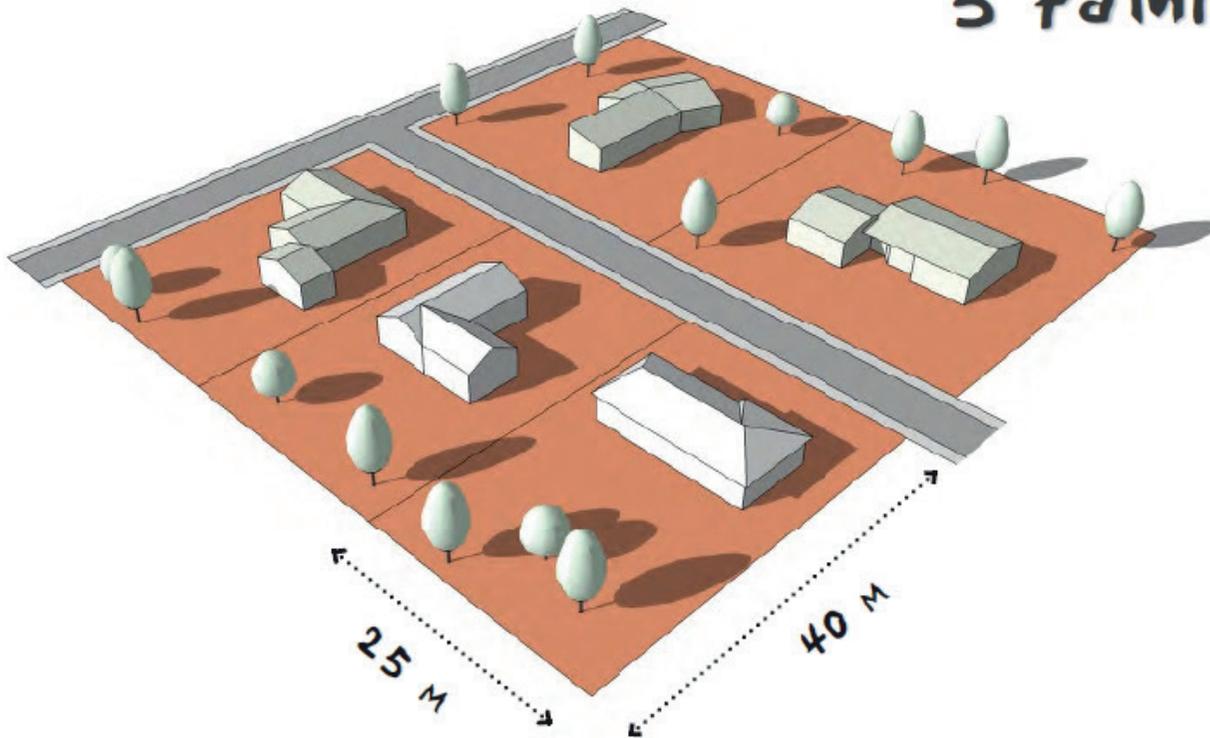
Les illustrations graphiques ci-après sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs d'aménagement.

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



*des jardins qui paraissent
grands mais sont en réalité
fractionnés par la position
centrale de la maison*

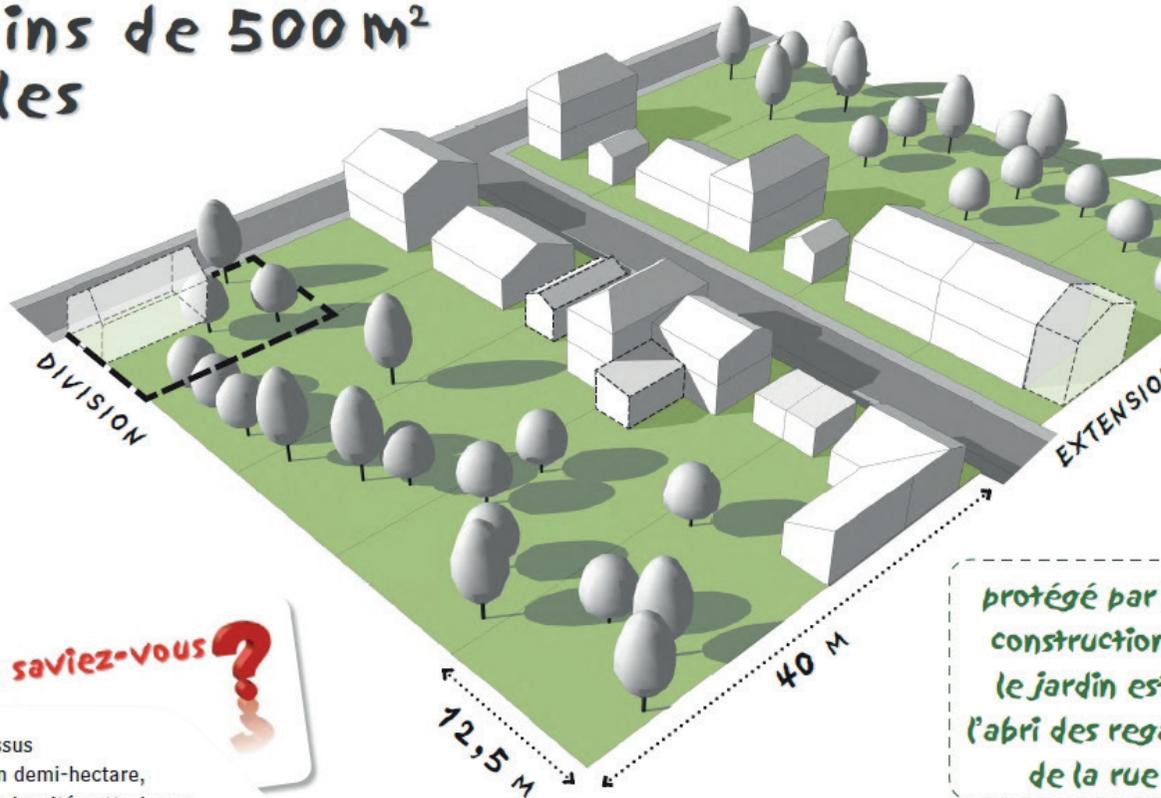
*des jardins visibles de
toutes parts qui n'offrent
aucun espace intime*

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 m²
10 familles

la maison
implantée
près de la
voie libère
une grande
surface
pour le
jardin



protégé par les
constructions,
le jardin est à
l'abri des regards
de la rue

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare.

Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

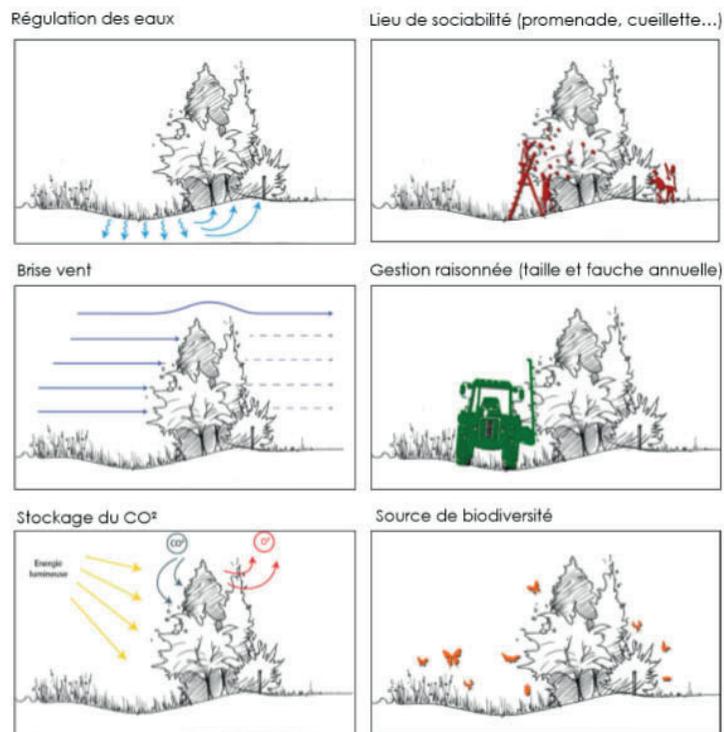
les terrains plus petits sont
moins chers tout en offrant de
nombreuses possibilités d'évolution
= divisions et extensions

Cette OAP concerne les zones U et AU du présent PLU.

A- La haie

Préambule : Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols... la haie joue de multiples rôles. Nous insisterons notamment sur l'intérêt paysager de la haie pour traiter les franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert. En effet cette dernière permet d'assurer une transition entre l'urbain et les champs en évitant les effets d'intrusion de l'urbanisation ou de grignotage des espaces agricoles. En filtrant les vues, elle facilite l'insertion du bâti. Ainsi sur les espaces les plus ouverts, il est préconisé de s'appuyer sur les haies existantes ou d'en planter de nouvelles.

Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie bocagère, composée d'essences rustiques adaptées au contexte de campagne et notamment au traitement des franges agricoles. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptées.



Principe : Chaque site d'implantation devra donc être étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes (cf palette ci-dessous).

La composition de la haie :

La haie (tout comme le bosquet) doit être pluristratifiée, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive, arbustive et arborée. De même, la haie doit se composer de plusieurs essences (à minima 3). Les haies à caractère monospécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. Chaque haie nouvelle devra donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (CREN) ou au conservatoire botanique National Sud-Atlantique (CNBSA) :

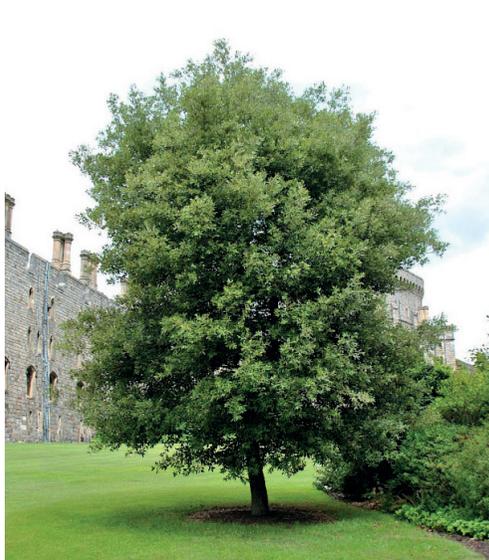
- **La strate arborée** sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre, Frêne élevé, selon humidité du sol.
- **La strate arbustive** sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Sureau, Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Genévrier commun, Bourdaine, Camerisier à balais, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, If, Groseillier commun, Cerisier Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier, nerprun purgatif...
- **La strate herbacée**, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.



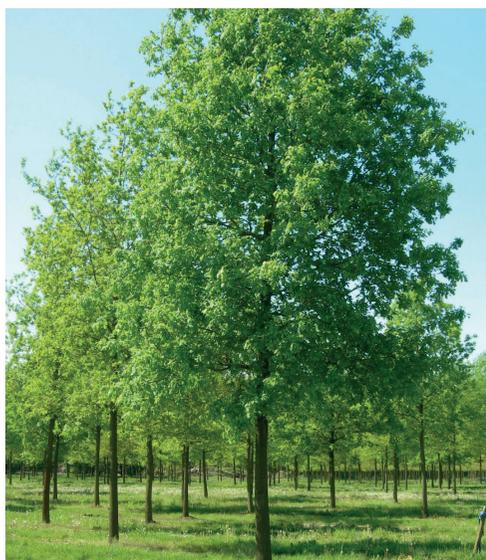
B - Les arbres de haut-jet, isolés, d'alignement ou disposés en mail

Les arbres de haut-jet contribuent à qualifier l'espace public, à couronner les voies structurantes, ils offrent de l'ombrage et ponctuent aussi les paysages de plaine. Il existe des essences locales variées :

le chêne pédonculé, le chêne pubescent, le saule blanc, le frêne, le pommier, le poirier, le merisier, le noyer, le charme, le châtaignier, l'hêtre, le tilleul, l'aulne, l'érable...



Chêne vert



Chêne pédonculé

C- Le fleurissement

Préambule : Le fleurissement le long des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin avec l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires en permettant de limiter l'entretien des kilomètres de voiries et de trottoirs, il devient une source d'économie pour les collectivités.

Plantes préconisées pour le fleurissement des pieds de murs et la végétalisation des espaces tampons :

Il conviendra d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes : Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium vivace, Rose trémière, Verveine officinales, Sallcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, Pavot de Californie, etc.



Pavot de Californie



Rose trémière



Valériane rose et Acanthe



Valériane rose et Graminées

Choix des palettes végétales en cohérence avec le site

Les essences citées ci-dessus ont vocation à être prescrites soit dans les espaces communs prévus au sein des permis d'aménager, soit dans les espaces privatifs à l'occasion de permis de construire. Elles pourront également être inscrite dans les règlements prévus dans le cadre de futurs permis d'aménager. En toutes circonstances, **seront proscrites les plantations de haies mono-spécifiques**, et notamment les haies à base de Thuya, Cyprès de Leyland ou Laurier palme ayant créant un effet « béton vert » et généralement de faible qualité biologique.

La haie champêtre ou rustique, à privilégier au contact des espaces agricoles et naturels

Implantée en frange de l'espace urbanisé au contact de l'espace agricole extérieur, la haie champêtre ou rustique a vocation à jouer le rôle « d'écran » paysager et de brise-vent. De par sa composition pluri-stratifiée, elle a également pour rôle d'enrichir la biodiversité (avifaune, petite et moyenne faune).

La haie bocagère se compose d'arbres et d'arbustes d'espèces variées constituant différentes strates végétales et adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol (composition, hydromorphie, richesse nutritive...). La strate arborée sera prioritairement composée des espèces suivantes : Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Érable champêtre, Érable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux

La strate arbustive sera prioritairement composée des espèces suivantes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne lantane, Viorne obier.

La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de la faune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

La haie fleurie et les arbres de haut-jet ornementaux, à privilégier à l'intérieur d'une opération

La haie fleurie est un linéaire végétal à vocation d'agrément, devant s'inscrire en priorité dans un environnement urbain. Elle pourra toutefois se mélanger aux essences arbustives de la haie rustique ou champêtre, citées ci-dessus. Les espèces arbustives seront privilégiées afin de maintenir la perméabilité de l'espace public. Elles seront à choisir en priorité parmi les essences suivantes : Lilas, Arbre de Judée, Cytise, Seringat, Eleagnus, Laurier noble, Laurier-tin, Romarin, Cotoneaster, Ceanothus, rosiers divers, groseilliers à fleurs, pyracanthas, spirées, althéas.

Par ailleurs, l'espace public peut être agrémenté par des arbres de haut-jet, disposés sous forme de mails, alignements ou sujet isolé d'ornement. Il a pour principaux objectifs d'embellir les voies et de créer de l'ombrage au bénéfice du confort de leurs usagers. Les essences suivantes pourront être choisies dans le cadre des futures opérations d'aménagement : Tilleul, Platane, Marronnier, Érable, Saule, Murier, arbres fruitiers divers.